

**UCHWAŁA NR XXVII/256/05
RADY MIEJSKIEJ W STRONIU ŚLĄSKIM
z dnia 21 lutego 2005 roku**

w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości będących własnością Gminy Stronie Śląskie oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 litera a, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. 2004 r. Dz. U. Nr 261 poz. 2603 ze zmianami) **Rada Miejska w Stroniu Śląskim uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwała reguluje zasady nabywania, zbywania, obciążania przez Gminę Stronie Śląskie nieruchomości gruntowych niezabudowanych jak również zabudowanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz określa zasady zbywania, obciążania wydzierżawiania i wynajmowania na okres powyżej trzech lat.

2. Zasady gospodarowania zasobem gminnym wymienionym w ust. 1 może nastąpić w sposób określony w szczególności w:

- 1/ przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. z 2004 r. Dz. U. Nr 261 poz. 2603),
- 2/ w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie delegacji ustawy wymienionej w pkt. 1,
- 3/ przepisach Kodeksu Cywilnego,
- 4/ niniejszej uchwale.

**Rozdział 2
Zasady gospodarowania nieruchomościami**

§ 2

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy, mogą być przedmiotem obrotu t.j. sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, zamiany, zrzeczenia się, oddania w najem, dzierżawę, użyczenie a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz wnoszone jako wkłady niepieniężne (aport) do spółek prawa handlowego.
2. Polityka gospodarowania gminnymi zasobami mieszkalnymi i użytkowymi powinna zmierzać do ich sprzedaży z utrzymaniem zasady pierwszeństwa dotychczasowym najemcom lub dzierżawcom.

3. Polityka Gminy wobec użytkowników wieczystych powinna zmierzać do ustanowienia ich właścicielami użytkowanych nieruchomości.
4. Sposób zabudowy gruntów przeznaczonych pod budownictwo określa plan zagospodarowania przestrzennego.
5. Zarządzenie Burmistrza Stronia Śląskiego o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości i lokali, a także ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi, użyczeniem oraz ich wydzierżawianiu i najmu na okres dłuższy niż trzy lata wymagają opinii Komisji Planowania, Budżetu, Finansów i Mienia Gminnego i Komisji Przemysłu, Handlu, Usług, Gospodarki Rolnej i Leśnictwa oraz Komisji Planowania Przestrzennego, Budownictwa, Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, Ochrony Środowiska, Porządku Publicznego i Gospodarki Przeciwpożarowej.
6. Zarządzenie Burmistrza Stronia Śląskiego w sprawie wydzierżawiania przez Gminę nieruchomości od osób prawnych i fizycznych wymagają opinii:
 - 1/ w odniesieniu do gruntów rolnych:
 - a/ Komisji Planowania, Budżetu, Finansów i Mienia Gminnego,
 - b/ Komisji Przemysłu, Handlu, Usług, Gospodarki Rolnej i Leśnictwa
 - 2/ do pozostałych nieruchomości:
 - a/ Komisji Planowania, Budżetu, Finansów i Mienia Gminnego
 - b/ Komisji Planowania Przestrzennego, Budownictwa, Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, Ochrony Środowiska i Przyrody, Porządku Publicznego i Ochrony Przeciwpożarowej.
7. Właściwe Komisje wyrażają swoje opinie w terminie 14 dni od otrzymania projektu zarządzenia. Nie zajęcie przez Komisję stanowiska w wyżej określonym terminie oznacza opinię pozytywną.
8. W przypadku niezgodnej ze stanowiskiem Burmistrza opinii właściwej Komisji, opinię w tej sprawie wyraża Rada Miejska.

Rozdział 3

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 3

1. Przeznacza się do sprzedaży wszystkie budynki jednorodzinne, lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe znajdujące się w budynkach wielorodzinnych, będące własnością Gminy.
2. Rada Miejska w drodze uchwały może wyłączyć ze sprzedaży niektóre budynki lub ich części.
3. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przysługuje ich Najemcom. Okres, w którym prawo pierwszeństwa przysługuje osobom uprawnionym wynosi trzy miesiące licząc od dnia pisemnego zawiadomienia o przeznaczeniu do sprzedaży.
4. Sprzedaż lokali mieszkalnych dla najemcy następuje pod warunkiem uregulowania wszelkich należności z tytułu opłat czynszowych i innych należności w stosunku do budżetu gminy przed wykupem lokalu.
5. Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z ułamkową częścią gruntu dla osób wymienionych w ust.3 dokonuje się z zastosowaniem następujących bonifikat:
 - a/ 95% przy jednoczesnym wykupie wszystkich lokali w budynku,
 - b/ 90% przy niejednoczesnym wykupie lokali,
 - c/ 75% jeżeli nakłady poniesione przez Gminę na remont budynku lub jego infrastrukturę towarzyszącą w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny w ostatnich trzech latach, przed wykonaniem wyceny biegłego, przekroczyły kwotę 5 000,00 zł. z wyłączeniem budynków w których dokonano zmiany sposobu użytkowania i zaadaptowano na cele mieszkalne przed ich zasiedleniem-przy jednoczesnym wykupie lokali w budynku,
 - d/ 70% jeżeli nakłady poniesione przez Gminę na remont budynku lub jego infrastrukturę towarzyszącą w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny w ostatnich

- trzech latach ,przed wykonaniem wyceny biegłego, przekroczyły kwotę 5 000,00zł. z wyłączeniem budynków w których dokonano zmiany sposobu użytkowania i zaadaptowano na cele mieszkalne przed ich zasiedleniem-przy niejednoczesnym wykupie lokali w budynku
- f/ 40% jeżeli przedmiotem sprzedaży jest budynek jednorodzinny wybudowany po roku 1990 r.
6. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przysługuje ich dzierżawcom lub najemcom. Okres, w którym prawo pierwszeństwa przysługuje wynosi trzy miesiące licząc od dnia zawiadomienia o przeznaczeniu lokali do sprzedaży.
 7. Sprzedaż lokali użytkowych w trybie określonym w ust. 6 następuje za cenę ustaloną przez Burmistrza w wysokości nie niższej niż określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
 8. W przypadku nie skorzystania z prawa pierwszeństwa określonego w ust. 3 i 6 Burmistrz Stronia Śląskiego, podejmuje decyzje o sprzedaży lokali w drodze przetargu lub zawieszeniu sprzedaży albo wyłączeniu tych lokali ze sprzedaży.

Rozdział 4

Zasady zbywania nieruchomości gminnych

§ 4

1. Przy sprzedaży nieruchomości rolnych nie zabudowanych stosuje się prawo pierwokupu jeżeli dzierżawa nieruchomości rolnej była zawarta na okres dłuższy niż trzy lata lub trwała faktycznie przez okres co najmniej dziesięciu lat
2. Nieruchomości zabudowane i nie zabudowane zbywane są za gotówkę, bez możliwości rozłożenia na raty.
3. Z wyłączeniem przypadków określonych w ustawach oraz § 3 i 4 niniejszej uchwały sprzedaż nieruchomości gminnych odbywa się w drodze przetargu. Formy i warunki przetargu określa Burmistrz.
4. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości zabudowane, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz osoby, która spełnia łącznie następujące warunki:
 - 1/ jest na podstawie pisemnej umowy dzierżawy posiadaczem zależnym nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży zawartej na okres dłuższy niż 10 lat ,
 - 2/ za zgodą właściciela nieruchomości i na własny koszt dokonała w okresie dzierżawy zabudowy nieruchomości obiektem budowlanym trwale związanym z gruntem i nie mającym charakteru tymczasowego obiektu budowlanego w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku -Prawo budowlane, jeżeli zabudowa została dokonana w oparciu o pozwolenie na budowę wydane dzierżawcy przez właściwy organ,
5. Sprzedaż nieruchomości opisanych w ust. 4 następuje przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1/ cenę sprzedaży ustala Burmistrz w wysokości nie niższej niż ustalona w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 2/ na poczet ceny nabycia zalicza się wartość w pełnej wysokości wybudowanego ze środków własnych obiektu budowlanego , w którym mowa w ust. 4 pkt 2
 - 3/ nabywca ponosi koszty opracowania dokumentacji do sprzedaży tj. operatu szacunkowego , podziału geodezyjnego, koszty ogłoszeń oraz koszty sądowe i notarialne związane z przeniesieniem prawa własności nieruchomości
6. Przy sprzedaży nieruchomości w formie bezprzetargowej ustala się zaliczkę w wysokości wyznaczonej przez Burmistrza na poczet przygotowania nieruchomości do sprzedaży . Wpłata zaliczki następuje w dniu złożenia wniosku o nabycie nieruchomości.
W przypadku rezygnacji Wnioskodawcy z nabycia nieruchomości zaliczka nie podlega zwrotowi.

§ 5

1. Oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste może nastąpić jeżeli wymaga tego interes Gminy, a w szczególności jeżeli nieruchomość ta ma być zabudowana w określony sposób i w określonym terminie.
2. Decyzje w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej podejmuje Burmistrz.
3. Z wyłączeniem przypadków określonych w ustawach oraz § 3 i 4 niniejszej uchwały oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu.
4. Z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego pierwsza opłata wynosi 25% ceny nieruchomości gruntowej.
5. Burmistrz może udzielić bonifikaty od opłaty określonej w ust. 4 stosując stawkę 15% jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego :
 - a/ zabudowana jest budynkami mieszkalnymi, urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi celom publicznym,
 - b/ przeznaczona jest na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną leczniczą, oświatową, wychowawczą, sportową, badawczo-rozwojową, na cele nie związane z działalnością zarobkową.

Rozdział 5

Zasady zamiany ,darowizny oraz nabywania nieruchomości przez Gminę

§ 6

1. Gmina powinna nabywać nieruchomości niezbędne do realizacji celu publicznego.
2. Nabycie przez Gminę nieruchomości wymaga opinii Rady Miejskiej. Wyrażenie opinii Rady Miejskiej następuje w formie uchwały.
3. Przeniesienie własności nieruchomości gminnych w postaci darowizny, zamiany, zrzeczenia się, wniesienia nieruchomości jako aportu niepieniężnego do spółek lub jako majątku tworzonych fundacji, wymaga opinii Rady Miejskiej.

Rozdział 6

Zasady wynajmowania lokali użytkowych

§ 7

1. Lokale użytkowe mogą być oddane w najem lub dzierżawę. Miesięczna stawka czynszu ustalona jest w drodze przetargu.
2. Warunki przetargu, wysokość wywoławczych stawek czynszu, treści umowy najmu lub dzierżawy ustala Burmistrz.
3. Burmistrz może z góry określić rodzaj działalności gospodarczej w lokalu użytkowym informując o tym w ogłoszeniu o przetargu.
Wnioski w tej sprawie mogą składać właściwe Komisje Rady oraz jednostki pomocnicze i organizacyjne Gminy.
4. Uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wyłączenie lokalu spod przetargu.
Wyłączenie wymaga opinii Komisji Planowania, Budżetu, Finansów i Mienia Gminnego i Komisji Przemysłu Handlu, Usług, Gospodarki Rolnej i Leśnictwa.
Brak stanowiska Komisji po 14 dniach od złożenia wniosku uznaje się za równoznaczne z opinią pozytywną.
5. W przypadku niezgodnej ze stanowiskiem Burmistrza opinii właściwej Komisji, opinię w tej sprawie wyraża Rada Miejska.
6. O wysokości wzrostu stawek czynszowych lokali użytkowych decyduje Burmistrz.

Rozdział 7
Zasady wydzierżawiania, najmu i użytkowania nieruchomości
§ 8

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być wynajmowane, wydzierżawiane lub oddane w użytkowanie.
2. Upoważnia się Burmistrza do ustalania stawek czynszu dzierżawnego, w przypadku wydzierżawiania, najmu i oddanie w użytkowanie na okres do trzech lat.
3. Wydzierżawianie, wynajmowanie i oddanie w użytkowanie nieruchomości na okres powyżej trzech lat następuje w drodze przetargu na miesięczną stawkę czynszu. Warunki i rodzaj przetargu określa Burmistrz.
4. Nieruchomości mogą być wydzierżawiane, wynajmowane lub oddane w użytkowanie na czas dłuższy niż trzy lata w formie bezprzetargowej:
 - a/ organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności statutowej,
 - b/ osobom fizycznym i osobom prawnym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, sportową, turystyczną lub wychowawczą na cele nie związane z działalnością zarobkową,
 - c/ na rzecz podmiotów realizujących cele publiczne, dla których są to cele statutowe wymienione w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - d/ dotychczasowemu dzierżawcy, który dzierżawioną nieruchomość zabudował za zgodą gminy,
 - e/ na rzecz właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości przyległej jeśli nieruchomość gminna nie może być zagospodarowana odrębnie.

Rozdział 8
Przepisy końcowe
§ 9

Traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim Nr II/10/02 z dnia 10 grudnia 2002 roku w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości będących własnością Gminy Stronie Śląskie, oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.

§ 11

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Pieczęć podłużna o treści:
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Stroniu Śląskim
Ryszard Suliński
oraz nieczytelny podpis

